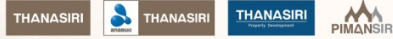


THANASIRI



ธนาสิริ...บริบทเพื่อความยั่งยืน

THANASIRI...Return on Sustainability



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)
ประจำไตรมาส 1 ปี 2566

สรุปผลการดำเนินงาน

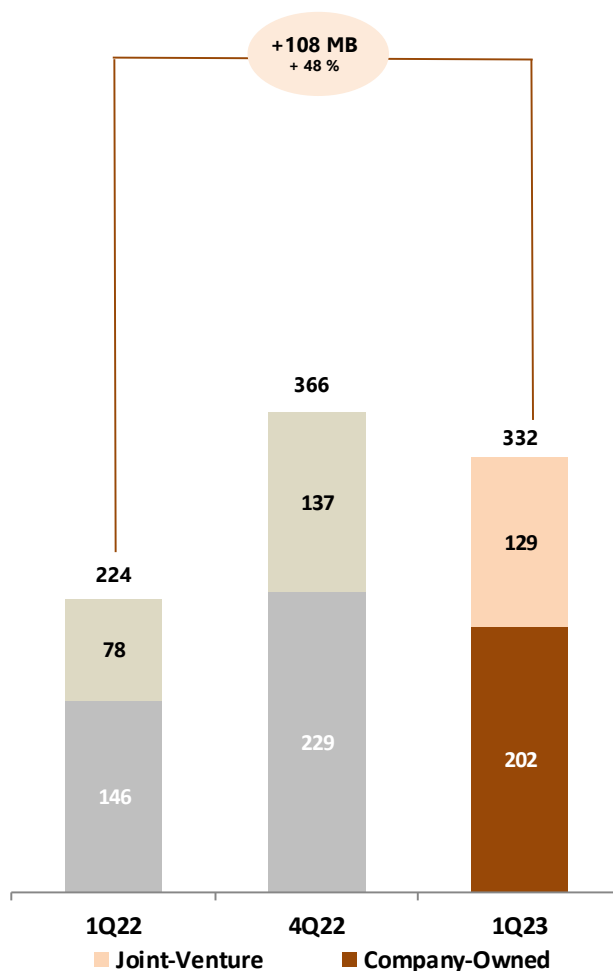
ประจำไตรมาส 1 ปี 2566 (ลบ.)	3 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	1Q22	1Q23	
รายได้	146	202	56
ต้นทุน	32	104	72
กำไรขั้นต้น	47	73	26
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.1%	36.2%	4.1%
รายได้อื่น	4	15	10
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	11	16	5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23	28	5
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	18	45	27
ต้นทุนทางการเงิน	3	2	-2
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	5	5	1
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3	10	7
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	17	39	22
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	11.5%	19.4%	7.8%

งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิ 1Q23 39 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q22 (กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานที่ไม่รวมรายได้ครั้งเดียวจากการให้ค้ำประกันวงเงินกู้ ณ 1Q23 รวม 31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 1Q22) กำไรสุทธิหลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ “อนาฮาบิแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 เป็นโครงการที่มีกำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง จากการเน้นการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยใช้หลักการ Value Engineering, Zero Waste, การสรรหาและจัดหาวาสตที่มีต้นทุนที่เหมาะสม ตลอดจนกลยุทธ์การตั้งราคา
- รายได้อื่น 1Q23 15 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q22 มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้ค้ำประกันวงเงินกู้ให้กับกิจการร่วมค้า 8.2 ล้านบาท สุทธิกับรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการโครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้นตั้งแต่ปี 2022
- ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 1Q23 รวม 5 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 0.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q22 จากการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอนาบูคิจากประเทศญี่ปุ่นโครงการที่สอง “อนาบูคิ ธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์” ซึ่งเปิดตัวโครงการตั้งแต่กรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา และโครงการแรก “อนาบูคิ ธนาฮาบิแทต สะพานมหาเจษฎาบดินทร์-ราชพฤกษ์” ที่รับรู้รายได้บ้านหลังสุดท้ายของโครงการใน 1Q23 นี้
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 1Q23** เพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q22 จากผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างไตรมาส

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

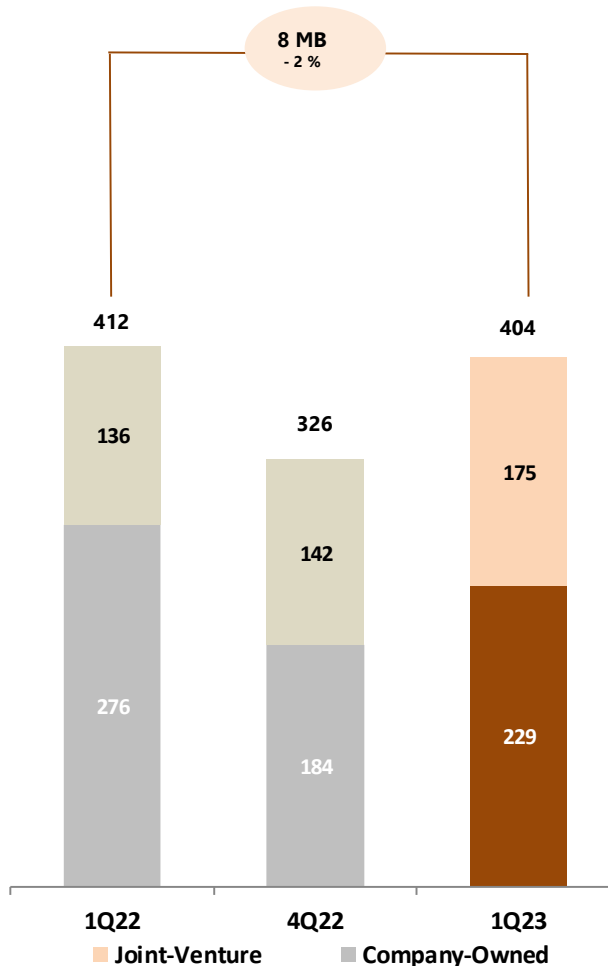
1. รายได้จากการขาย (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



งวด 3 เดือน

- รายได้จากการขาย 1Q23 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 108 ล้านบาทจากไตรมาส 1Q22 โดยยอดรับรู้รายได้ของไตรมาสนี้กว่า 50% เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการ “อนาฮาบีแฮต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร” ที่เปิดขายเมื่อปลายปี 2021 และมียอดขายที่ต่อเนื่อง และโครงการร่วมทุนโครงการที่สอง “อนาบูกิ อนาฮาบีแฮต ราชพฤกษ์” ที่เปิดขายและเริ่มรับรู้รายได้ใน 3Q22 ซึ่งสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆทั้งหมดมาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

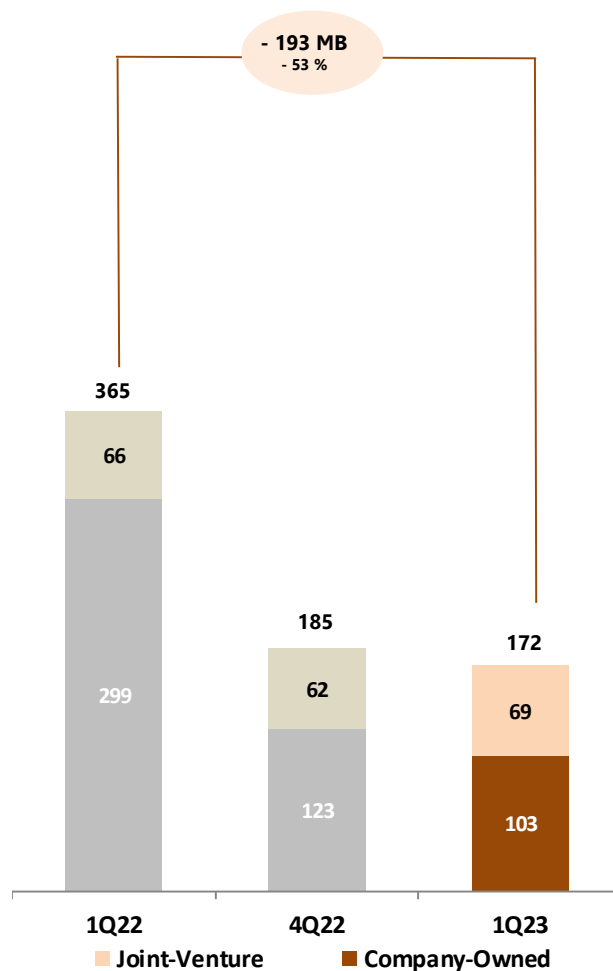
2. ยอดจองซื้อ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



งวด 3 เดือน

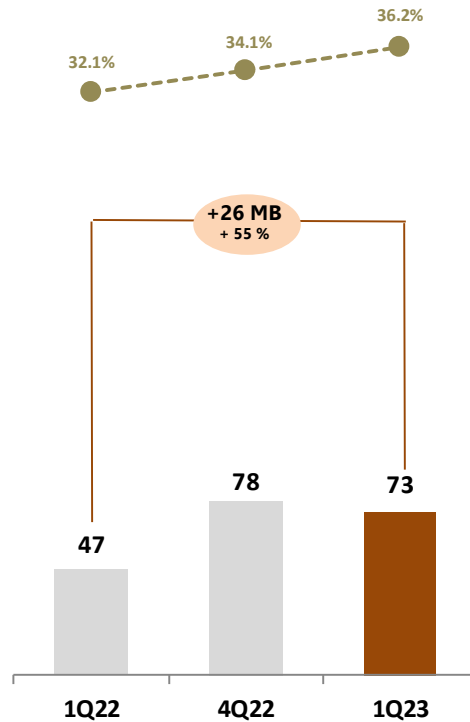
- ยอดจองซื้อ 1Q23 มีมูลค่า 404 ล้านบาท ลดลง 8 ล้านบาทจาก 1Q22 เนื่องจากใน 1Q22 โครงการ“ธนาฮาบีแทตกรุ๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร” ได้รับการตอบรับที่ดีมากต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันซึ่งใกล้ปิดจบโครงการ แต่ใน 1Q23 โครงการใหม่ “ธนาวิลเลจ 3 วงแหวน ปิ่นเกล้า-ศรีรัช” ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อธันวาคม 2565 มียอดจองซื้อจริงน้อยกว่าแผนงานที่วางไว้ ในขณะที่โครงการร่วมทุนโครงการที่สอง “อานาบูกี ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” มียอดจองซื้อที่มากขึ้น

3. ยอด Backlog (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



- ยอด Backlog ณ 31 มีนาคม 2566 มีมูลค่า 172 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนลดลง 193 ล้านบาท ขณะที่ยอดจองซื้อที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับปีที่แล้ว เนื่องจากการเร่งงานก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่าง 1Q23 เพื่อรับรู้รายได้ให้ได้ตามแผนงาน
- ยอดจองซื้อใหม่ในปี 1Q23 ส่วนใหญ่มาจากโครงการ “ธนาฮาบีแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” และโครงการร่วมทุนกับกลุ่มธนาคารโครงการที่สอง “ธนาบูคิ ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” และมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ในระหว่างไตรมาส

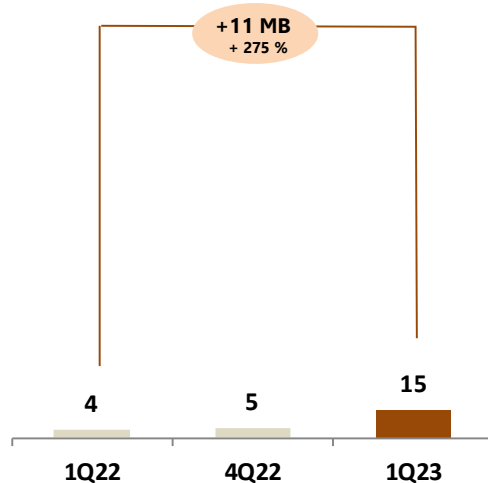
4.กำไรขั้นต้น (เฉพาะส่วนของบริษัท)



งวด 3 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 1Q23 เพิ่มขึ้น 4.1% จาก 1Q22 โดยมีสาเหตุมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่ "ธนาฮาบีแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร" ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งเน้นการออกแบบและบริหารการพัฒนาโครงการในกรอบของต้นทุนที่กำหนดไว้ ตลอดจนการบริหารงานการตลาดการขายโดยจัดทำกลยุทธ์ด้านราคาที่เหมาะสม และการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย

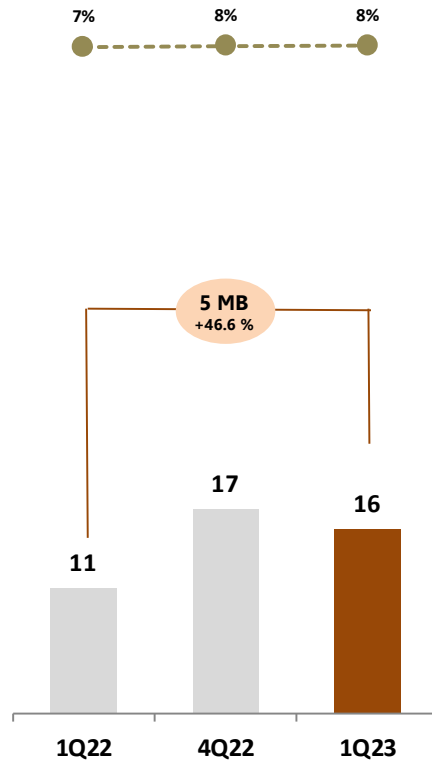
5. รายได้อื่น (เฉพาะส่วนของบริษัท)



งวด 3 เดือน

- รายได้อื่น 1Q23 มูลค่า 15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11 ล้านบาทจากรายได้ครั้งเดียวค่าคำประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือ 8.2 ล้านบาทใน 1Q23 นอกจากนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของบริษัทในเครือตามสัดส่วนของรายได้การโอนขายบ้านในโครงการซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้นใน 1Q23

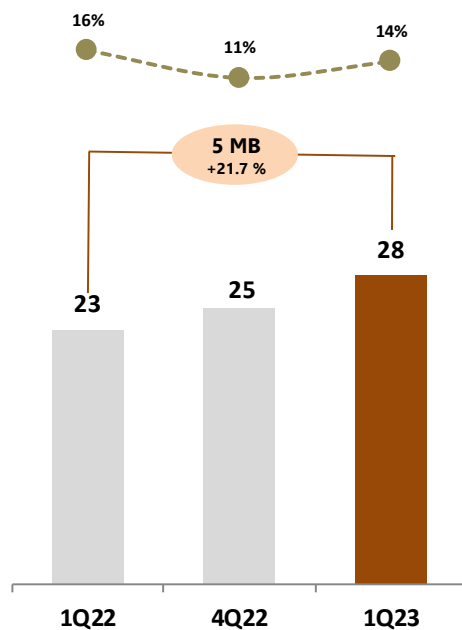
6. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (เฉพาะส่วนของบริษัท)



งวด 3 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 1Q23 อยู่ที่ร้อยละ 8 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้น 1% จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายต่างๆในการโอนกรรมสิทธิ์ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างยอดจองซื้อจากทั้งโครงการใหม่ "ธนาวิลเลจ 3 วงแหวนปิ่นเกล้า-ศรีรัช" ที่เริ่มเปิดขายในไตรมาสนี้ และโครงการเดิมในมือซึ่งยอดจองซื้อในไตรมาสนี้รวม 229 ล้านบาท ทำให้มี Backlog ณ 31 มีนาคม 2566 รวม 103 ล้านบาท

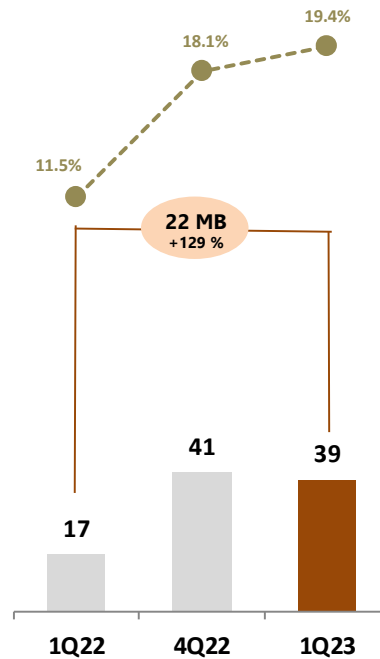
7. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (เฉพาะส่วนของบริษัท)



งวด 3 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1Q23 มีมูลค่ารวม 28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 5 ล้านบาท จาก 1Q22 หลักๆ มาจากการเสริมทีมบริหารและพนักงานตามการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานในระหว่างปีและในอนาคต รองรับการเติบโตตามแผนงาน ส่งผลให้มีรายได้จากการขายสูงถึง 202 ล้านบาท ใน 1Q23

8. กำไรสุทธิ-ส่วนของบริษัทใหญ่



งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิไตรมาส 1Q23 รวม 39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้ การโอนบ้านในโครงการใหม่ “ธนาฮาบีแฮต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 โดยมี สัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นจาก ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

9. งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน			
ตัวชี้วัดสำคัญ	31 มีนาคม 2566 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2565 ล้านบาท	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	110	53	58
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	32	22	10
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	824	857	-33
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0	0	0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	967	932	35
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	64	59	5
ที่ดินรอการพัฒนา	79	78	1
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5	5	-0
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	10	8	2
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1	0	0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5	5	0
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	14	12	2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	3	1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	182	170	12
รวมสินทรัพย์	1,149	1,103	46
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	20	-20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	93	80	13
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	296	291	5
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3	2	0
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	12	5	8
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	23	0
รวมหนี้สินหมุนเวียน	427	421	6
เงินกู้ยืมระยะยาว - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	102	103	-1
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สตรีจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	4	2
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	28	27	1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	136	134	2
รวมหนี้สิน	563	555	8
ทุนจดทะเบียน			
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 329,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	279	279	0
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว-หุ้นสามัญ 253,212,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277	277	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	80	80	-
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	20	20	-
ยังไม่ได้จัดสรร	195	156	39
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	5	5	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	579	539	39
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	7	8	-1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	586	548	38
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,149	1,102	46

บริษัทมีฐานะทางการเงินภาพรวม ณ 31 มีนาคม 2566 รวม 1,149 ล้านบาท ดีขึ้นจากสิ้นปีก่อน 46 ล้านบาท จากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานใน 1Q23 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 38 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์โดยรวมเพิ่มสูงขึ้น 46 ล้านบาท จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจากผลการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการต่างๆ โดยบริษัทมีการลงทุนในโครงการใหม่ใน 1Q23 อีก 1 โครงการตามแผนงานเพื่อยอดรายได้ที่จะเติบโตขึ้นในอนาคต ในขณะที่หนี้สินโดยรวมเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท จากส่วนของเจ้าหนี้การค้าที่ต้องรองรับการขยายงานพัฒนาก่อสร้างโครงการเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาและบริษัททยอยเบิกเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ อีกส่วนหนึ่ง

9.งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2566

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 110 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 58 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
- **สินค้างเหลือ 824 ล้านบาท** ลดลง 33 ล้านบาท เนื่องจากการโอนขายบ้านในโครงการต่างๆเป็นส่วนใหญ่ โดยมีการพัฒนาก่อสร้างในโครงการใหม่ 3 โครงการ
- **เงินลงทุนในการร่วมค้า 64 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท จากผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า
- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น - ล้านบาท** ลดลง 20 ล้านบาท จากกระแสเงินรับที่สูงขึ้นจากการขายบ้านโครงการต่างๆ โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินตามสัญญา
- **เงินกู้ยืมระยะยาว มูลค่า 398 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 98 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ
- **ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 277,375,424 บาท** เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาทจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2565 เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและการลงทุนพัฒนาโครงการของบริษัทในปี 2566 โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นรวม 80 ล้านบาท จากมูลค่าหุ้นที่ออกจำหน่ายและได้รับชำระแล้ว
- **กำไรสะสม 195 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1Q23 รวม 39 ล้านบาท
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ 31 มีนาคม 2566 0.96 เท่า** ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 1.01 เท่า ไม่เกินกว่าอัตราส่วนที่บริษัทต้องดำรงไว้ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

10. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัด	31 มีนาคม 2566 ล้านบาท	31 มีนาคม 2565 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	81	101
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2	84
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-25	-145
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	58	40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	53	7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	110	47

บริษัทมีกระแสเงินสดภาพรวม ณ 31 มีนาคม 2566 รวม 110 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดส่วนต่างๆดังนี้

- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 81 ล้านบาท** มาจาก
 - เงินสดรับสุทธิจากการขายสินค้าในโครงการเดิม และการขายสินค้าในโครงการใหม่ซึ่งมีอัตรากำไรที่ดีขึ้นทำให้มีเงินสดคงเหลือสูงขึ้น สามารถนำไปใช้หมุนเวียนและชำระหนี้สถาบันการเงินต่างๆได้ตามสัญญา
 - เงินสดจ่ายในการลงทุนพัฒนาก่อสร้างโครงการใหม่ 1 โครงการในระหว่างไตรมาส 1Q23 ทำให้มีสินค้าคงเหลือลดลงเล็กน้อย (ซึ่งในอนาคตบริษัทจะสามารถได้กระแสเงินสดรับจากการขายบ้านโครงการ)
- **กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน มูลค่า 2 ล้านบาท** หลักๆมาจากเงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร และดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมที่ให้แก่บริษัทในเครือและบริษัทย่อย
- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 25 ล้านบาท** หลักๆจาก
 - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆ และตัวสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงินตามสัญญา รวม 27 ล้านบาท
 - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆ รวม 9 ล้านบาท